



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, Nº 229 - Bairro Centro - CEP 30190-925 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SS Sala: 04

DECISÃO Nº 10218

Autos nº: 0131017-98.2018.8.13.0000

Vistos etc.

Trata-se de expediente encaminhado pelo Juiz Diretor do Foro da Comarca de Ribeirão das Neves, Dr. Eduardo Monção Nascimento, solicitando seja apurada a competência daquela Direção do Foro para analisar a reclamação de f. 01/103, do evento nº 1505118, bem como a análise das questões de mérito nela inseridas.

Juntada de Parecer da GENOT carreado ao evento nº 2723965.

É o relatório.

Aprovo Parecer da GENOT juntado aos eventos nº 2723965, pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Isto posto, encaminhe-se cópia do Parecer nº 2723965 e dos documentos correlatos ao Juiz de Direito Diretor do Foro da Comarca de Ribeirão das Neves, para ciência e adoção das medidas que entender cabíveis, nos exatos termos do art. 65, I da Lei Complementar nº 59/2001.

Oficie-se.

Cópia da presente servirá como ofício.

Lance-se esta decisão, bem como o Parecer nº 2723965, no Banco de Precedentes da CGJ - Coleção Registro de Imóveis.

Após, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Belo Horizonte, 03 de dezembro de 2019.

Aldina de Carvalho Soares



Documento assinado eletronicamente por **Aldina Carvalho Soares, Juiz Auxiliar da Corregedoria**, em 11/12/2019, às 08:28, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **3127012** e o código CRC **750DAC71**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Goiás, N° 253 - Bairro Centro - CEP 30190-030 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 9° Sala: 903

PARECER N° 3494, DE 02 DE OUTUBRO DE 2019.

EMENTA: REGISTRO DE IMÓVEIS – RIBEIRÃO DAS NEVES - RECLAMAÇÃO – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – HABITE-SE – CND – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – ART. 237-A LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - ATO ÚNICO – NÃO APLICAÇÃO – DESCONTO - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – NECESSIDADE DE COMPROVAÇÃO – DEVER FUNCIONAL - OBSERVÂNCIA

Autos nº: 0131017-98.2018.8.13.0000

Trata-se de expediente encaminhado pelo Juiz Diretor do Foro, Dr. Eduardo Monção Nascimento, solicitando seja apurada a competência da direção do foro de Ribeirão das Neves para analisar a reclamação de f. 01/103, do evento nº 1505118, bem como analisada as questões de mérito nela inseridas.

Informa o reclamante que atua no ramo de incorporação imobiliária e construção civil tendo sido responsável pelo empreendimento “Residencial Roma”, composto por 544 unidades habitacionais autônomas, planejadas para se enquadrar nos requisitos do programa habitacional Minha Casa Minha Vida, em Ribeirão das Neves.

Diz que a atualização e a manutenção da matrícula de origem do empreendimento e das demais matrículas autônomas estavam entre as várias obrigações assumidas por ele para a liberação das parcelas do financiamento junto à Caixa Econômica Federal.

Registra que a fase final do empreendimento compreendia a averbação da construção e habite-se e da CND, tendo, então, procurado o cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves que lhe apresentou uma nota de pré-cálculo no **valor de R\$ 256.888,97**, referente a: 544 atos de baixa de construção sob a base de cálculo de R\$ 46.460,77; 545 atos de abertura de matrículas; 544 atos de averbação; 545 certidões de inteiro teor; 544 atos de registro de convenção de condomínio e 13 atos de arquivamento.

Salienta que pela experiência adquirida com a realização de outros empreendimentos, entendia que os atos de registro, apesar de realizados na matrícula de origem e em cada matrícula derivada, deveriam ser cobrados em ato de registro único, nos termos do art. 237-A, § 1º, da Lei de Registros Públicos, além de se submeterem ao desconto de 50% sobre o valor da taxa de fiscalização e emolumentos, eis que o empreendimento teria sido realizado no âmbito do Programa Minha Casa e Minha Vida. Requereu, então, à serventia a revisão dos cálculos apresentados, tendo lhe sido passado um novo **valor de R\$ 579.040,13**, destacando que, o principal equívoco para a mudança substancial de valores teria sido a nova base de cálculo adotada para a baixa de construção/habite-se, R\$ 344.109,92, valor incompatível com imóveis do Programa Minha Casa e Minha Vida.

Assim, continua, foi solicitado, formalmente, à serventia, um novo cálculo, tendo sido apresentado um novo orçamento de **R\$ 190.298,10**, referente a: 02 prenotações, 02 arquivamentos, 544 averbações de habite-se; 544 averbações de CND e, opcionalmente, 01 certidão de inteiro teor por matrícula.

Assevera que mesmo não concordando com este novo valor (realizado sobre o registro individual de cada ato de averbação e não como ato único e sem o desconto do programa Minha Casa Minha Vida em todos os atos), foi obrigado a pagá-lo para que lhe fosse liberado a última parcela do financiamento e para que pudesse entregar as chaves dos imóveis aos adquirentes.

Realiza cálculos para demonstrar que o Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves, mesmo no que tange ao orçamento que elabora, comete equívocos, se confrontado os valores utilizados pela serventia com os fixados pela Corregedoria Geral de Justiça.

Afirma que a Lei 11.977/09, que trata do Programa Minha Casa Minha Vida, além de contemplar o desconto de 50% sobre a taxa de fiscalização e emolumentos pelos atos de registro relacionados a imóveis e incorporações realizadas no âmbito do referido programa, ainda trouxe, no art. 237-A, a previsão de cobrança de custas e emolumentos como ato único. Logo, o valor devido por ele seria de **R\$ 10.015,88**.

Narra, ainda, que a serventia, nos vários orçamentos realizados, se valeu, a cada hora, de uma base de cálculo diferente para o cálculo do registro da averbação da baixa de construção/habite-se, quando deveria ter utilizado o Custo Unitário Básico – CUB, índice que retrata o custo efetivo da obra.

Por fim, expõe que a Registradora teria deixado de observar os deveres previstos no art. 30, bem como infringido o disposto no art. 31, ambos da Lei 8.935/94, e, diante da cobrança indevida pelos atos de registro e averbações, no valor de R\$ 180.390,54, deverá ser condenada ao pagamento em dobro, a teor do art. 30, § 2º, da Lei Estadual nº 15.424/204.

Sob o evento nº 1505118, f. 106/111, manifestação da Oficial, Marisa S. N. Andrade informando que somente a partir de 2013 a serventia começou a utilizar sistema de computador para expedir protocolos, recibos, pré-cálculos mas que, por modificação e aprimoramento do sistema, aliado ao tempo transcorrido, 2013, não consegue informar qual pré-cálculo foi expedido primeiro; *que a averbação de Baixa e Habite-se não pode ser considerada como ato único, já que não corresponde ao estabelecido no art. 237-A incorporado à Lei 6.015/73, que limita o ato único até a expedição da Carta de Baixa – habite-se, a preposição até é de exclusão, caso fosse inclusão deveria ser “até mesmo” e tal averbação não cumpriria o seu papel de concretizar o estado do imóvel como unidade autônoma; que o valor atribuído a cada unidade foi o utilizado como base de cálculo para a cobrança da averbação de Baixa e Habite-se; que má-fé seria efetuar as averbações e depois expedir o valor devido; que os valores foram especificados por escrito e a falta de concordância deveria ser demonstrada, e os valores não aceitos e pagos, assim como ocorreu com os pré-cálculos, que concordo estarem totalmente equivocados; que a discordância de valores deveria ter sido objeto de suscitação de dúvida; que de fato, o desconto de 50% deveria ter sido concedido.*

É o relatório.

De início, cumpre destacar trecho da decisão nº 1753, proferida pelo Exmo. Juiz Auxiliar da Corregedoria, Dr. João Luiz Nascimento de Oliveira, nos autos de nº 0024959-37.2019.8.13.0000, que distingue a competência da direção do foro e a do Juízo de Registros

Públicos

Inicialmente, cumpre esclarecer que havendo relutância do requerente em cumprir as exigências apresentadas, por discordar dos requisitos para o devido registro, é facultado à parte a suscitação de dúvida, que deve ser remetida ao juízo competente, conforme disposto no artigo 198 da Lei nº 6.015/73:

Art. 198 - Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte:

I - no Protocolo, anotar-se-á o oficial, à margem da prenotação, a ocorrência da dúvida;

II - após certificar, no título, a prenotação e a suscitação da dúvida, rubricará o oficial todas as suas folhas;

III - em seguida, o oficial dará ciência dos termos da dúvida ao apresentante, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la, perante o juízo competente, no prazo de 15 (quinze) dias;

IV - certificado o cumprimento do disposto no item anterior, remeter-se-ão ao juízo competente, mediante carga, as razões da dúvida, acompanhadas do título.

O procedimento de suscitação de dúvida é restrito aos casos de inconformismo ou impossibilidade de cumprimento de exigência formulada por notários e registradores, dispõem os artigos 125, 134 e 660 do Provimento nº 260/CGJ/2013:

Art. 125. Não se conformando o interessado com a exigência ou não podendo satisfazê-la, será o título ou documento, a seu requerimento e com a declaração de dúvida formulada pelo tabelião ou oficial de registro, remetido ao juízo competente para dirimi-la, obedecendo-se ao seguinte: I – o requerimento de suscitação de dúvida será apresentado por escrito e fundamentado, juntamente com o título ou documento; II – o tabelião ou oficial de registro fornecerá ao requerente comprovante de entrega do requerimento de suscitação de dúvida; III - nos Ofícios de Registro de Imóveis será anotada, na coluna “atos formalizados”, à margem da prenotação, a observação “dúvida suscitada”, reservando-se espaço para oportuna anotação do resultado, quando for o caso; IV - após certificadas, no título ou documentos, a prenotação e a suscitação da dúvida, o tabelião ou oficial de registro rubricará todas as suas folhas; V - em seguida, o tabelião ou oficial de registro dará ciência dos termos da dúvida ao interessado, fornecendo-lhe cópia da suscitação e notificando-o para impugná-la diretamente perante o juízo competente no prazo de 15 (quinze) dias; e VI - certificado o cumprimento do disposto no inciso acima, as razões da dúvida serão remetidas ao juízo competente, acompanhadas do título ou documento, mediante carga.

Art. 134. O procedimento de suscitação de dúvida concernente à legislação de registros públicos é da competência do Juízo de Registros Públicos, devendo ser distribuído por sorteio entre as varas cíveis na falta de vara especializada na comarca.

Art. 660. É dever do oficial de registro proceder ao exame exaustivo do título apresentado, e, havendo exigências de qualquer ordem, estas deverão ser formuladas de uma só vez, por escrito, articuladamente, de forma clara e objetiva, em papel timbrado do Ofício de Registro de Imóveis, com data, identificação e assinatura ou chancela do preposto responsável, para que o interessado possa satisfazê-las ou, não se conformando, requerer a suscitação de dúvida. (sem grifos no original)

Pertinente à cobrança de emolumentos e da Taxa de Fiscalização Judiciária, impõe-se a observação do art. 48 da Lei Estadual nº 15.424/2004, de seguinte redação: (destaquei)

Art. 48. A parte que discordar da contagem, cobrança ou pagamento de valores poderá reclamar à Corregedoria-Geral de Justiça ou ao Juiz de Direito Diretor do Foro. (g.n.)

Dessarte, não há que se confundir suscitação de dúvida - feito decidido pelo Juiz de Direito na Vara de Registros Públicos, consoante artigo 57 da Lei Complementar Estadual nº 59/2001 - com reclamação quanto à cobrança - procedimento administrativo decidido pelo Diretor do Foro ou pelo Corregedor-Geral de Justiça, nos termos dos artigos 23 e 65 da Lei Complementar Estadual nº 59/2001: (destaquei)

Art. 23 – A Corregedoria-Geral de Justiça tem funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares, a serem exercidas em sua secretaria, nos órgãos de jurisdição de primeiro grau, nos órgãos auxiliares da Justiça de primeiro grau e nos serviços de notas e de registro do Estado, observado o disposto nesta Lei Complementar e, no que couber, no Regimento Interno do Tribunal de Justiça. Parágrafo único – A Corregedoria-Geral de Justiça terá funções fiscalizadora e disciplinar sobre os órgãos auxiliares do Tribunal de Justiça. (Artigo com redação dada pelo art. 12 da Lei Complementar nº 135, de 27/6/2014.)

Art. 57 – Compete a Juiz de Vara de Registros Públicos:

I – exercer as atribuições jurisdicionais conferidas aos Juízes de Direito pela legislação concernente aos serviços notariais e de registro;

II – exercer a incumbência prevista no art. 2º da Lei Federal nº 8.560, de 29 de dezembro de 1992.

III – processar e julgar as ações relativas a usucapião. (Inciso acrescentado

pelo art. 19 da Lei Complementar nº 135, de 27/6/2014.)

Art. 65 – Compete ao Diretor do Foro:

I – exercer, em sua secretaria de juízo, nos serviços auxiliares do Judiciário e nos serviços notariais e de registro de sua comarca, as funções administrativas, de orientação, de fiscalização e disciplinares; (Inciso com redação dada pelo art. 26 da Lei Complementar nº 135, de 27/6/2014.) (...). (destaquei)

Na presente hipótese, o reclamante se insurge contra a cobrança realizada pelo Serviço de Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves pelos atos de averbação/registro na regularização do empreendimento Residencial Roma, o que, conforme visto acima, determina a competência do Juiz Diretor do Foro para a análise.

Pois bem.

A Lei Federal nº 6.015/1973 estabelece, *in verbis*:

Art. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, **até a emissão** da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.

[\(Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009\)](#)

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existentes. [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

(...)

Tal norma é repetida pelo artigo 10-A, §1º, da Lei Estadual nº 15.424/2004.

Assim, serão considerados como ato único, para efeito de cobrança de custas e emolumentos, os registros e averbações referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento, **se realizados até a emissão do habite-se**, ato vinculado da autoridade administrativa e não da averbação dele junto à matrícula.

Definido o período em que a cobrança de custas e emolumentos se dá como ato único, passa-se a verificação das benesses concedidas a empreendimento enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida.

Vejamos o que determina o art. 42 da Lei nº 11.977/09:

Art. 42. **Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de “habite-**

se” e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS; (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV. (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

III - (revogado). (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011) (destaquei)

Pela leitura dos artigos acima, infere-se que, para a obtenção da redução dos emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de “habite-se” e demais atos referentes à construção de empreendimento no âmbito do PMCMV, há requisitos a serem cumpridos, exigidos por dispositivos da própria lei, entre eles, a declaração do interessado de que seu empreendimento está enquadrado no PMCMV .

Assim, pode ser que haja unidades que preencham as condições para se enquadrarem no PMCMV, mas não o são porque o empreendimento em si não foi previamente incluído no programa.

Em que pese a afirmação do reclamante de que o empreendimento se enquadra no Programa Habitacional Minha Casa Minha Vida, não foi localizado, na documentação juntada sob o evento nº 1505118, f. 01-99, comprovante que, de fato, o empreendimento nele se encaixa.

Ainda que o próprio cartório, às f. 106/108 do evento nº 1505118, tenha admitido que deixou de conceder o desconto de 50% sobre todos os atos inerentes à construção do empreendimento, seria temerário, com base na documentação acostada, cancelar que o “Residencial Roma” faça jus a referido benefício.

Neste cenário, passa-se a análise dos atos praticados pelo Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves, destacando-se que foram utilizados, quando possível a verificação da cobrança realizada, os mesmos **valores da época em que realizados os registro/averbações, qual seja, 2013**, constantes na Tabela 4, anexa à Lei 15.424/2004 (evento nº 2767283):

1 - PRENOTAÇÃO- A prenotação é devida sempre que for apresentado algum título a ser registrado/averbado no ofício imobiliário, garantindo-se a prioridade em relação a outros e tem validade, via de regra, de 30 dias, prazo fatal que, uma vez esgotado, exige que o título seja novamente protocolado. A cada título corresponderá um número de ordem do protocolo, independentemente da quantidade de atos que gerar. A cobrança pelo ato de prenotação está prevista no item 7 da tabela 4 da Tabela de Emolumentos (Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004), no valor de R\$ 27,57 (ref. 2013 - evento nº 2767283). Não havendo nos autos meio de se apurar o número de títulos apresentados, resta prejudicada a verificação da cobrança realizada.

2 - MATRÍCULA - Estabelece o artigo 682 do Código de Normas:

Art. 682. Cada imóvel terá matrícula própria, que será obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro, ou, ainda:

[...]

III - para cada lote ou unidade de uso exclusivo, logo em seguida ao registro de loteamento, desmembramento, divisão, instituição ou incorporação de condomínio edilício;

[...]

Nesse sentido, estipula o artigo 932 do mesmo diploma normativo que:

Art. 932. **Consideram-se atos de formação do condomínio edilício os registros de instituição, da convenção, as aberturas de matrículas de cada uma das unidades autônomas, a averbação da construção e a da certidão negativa de débitos para com o INSS, na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas.**(destaquei)

Assim, pela **abertura das 544 matrículas**, determina a Lei nº 15.424/04 que a cobrança deve ser efetuada de acordo com o comando previsto no item 4, *a*, da Tabela 4, no valor de R\$ 19,71 (ref. 2013 - evento nº 2767283), cada, perfazendo o **montante de R\$ 10.722,24.**

3 - BAIXA DE CONSTRUÇÃO/HABITE-SE - O artigo 943 do Código de Normas, por sua vez, enumera os atos a serem praticados, após o registro instituição de condomínio, a saber: abertura das matrículas das unidades autônomas, registro da convenção de condomínio no Livro nº 3, com averbação na matrícula mãe e nas novas matrículas e transporte dos ônus e gravames para as matrículas autônomas. Notadamente seu parágrafo 3º determina que transportados os ônus e gravames, “todos os atos passam a ser praticados nas matrículas das unidades autônomas e não mais na matrícula matriz”. Vejamos:

Art. 943. Registrada a instituição de condomínio, deverão ser abertas tantas matrículas quantas forem as unidades autônomas integrantes do empreendimento.

§ 1º. O registro da convenção de condomínio no Livro nº 3 – Registro Auxiliar será averbado nas matrículas das unidades autônomas e da matriz.

§ 2º. O transporte dos ônus e gravames porventura existentes será averbado nas matrículas das unidades autônomas, de ofício.

§ 3º. Uma vez transportados os ônus e gravames, todos os atos passam a ser praticados nas matrículas das unidades autônomas e não mais na matrícula matriz. [...]

O parágrafo 6º do mesmo art. 943 prevê, ainda, que sejam realizadas as averbações de construção, baixa e habite-se nas novas matrículas:

§ 6º. Concluída a obra com a expedição do “**habite-se**”, será feita, **na matrícula de cada unidade autônoma, a sua averbação, bem como a averbação da certidão negativa de débito para com o INSS** e das eventuais alterações decorrentes da construção. (destaquei)

Por seu turno, a cobrança por tais averbações encontra previsão expressa na Tabela 4, item 1, *j*, do Anexo da Lei Estadual nº 15.424/2004. Trata-se de ato com conteúdo financeiro, que tem como parâmetro o valor da **avaliação fiscal** da construção de cada unidade autônoma.

Todavia, não há, junto aos documentos apresentados (evento nº 1505118, f. 01-99), informação que possibilite a aferição da regularidade da cobrança pela averbação da construção, baixa e habite-se, tendo em vista a inexistência de um parâmetro fiscal de cada unidade. Há um documento único de “Baixa--Habite-se” de todo o empreendimento emitido pela Prefeitura de Ribeirão das Neves com lançamento para efeitos fiscais de R\$ 5.858.762,04 (evento nº 1505118, f. 58) e recibos fornecidos pelo RI, em que ora a base de cálculo utilizada é de R\$ 46.460,77 (evento nº 1505118, f. 73), ora de R\$ 344.109,92 (evento nº 1505118 , f. 75)

Neste ponto, o reclamante entende que o Custo Unitário Básico – CUB é que deveria ser utilizado como parâmetro para a cobrança da averbação da baixa de construção/habite-se, tendo em vista ser este o índice que retrata o custo efetivo da obra.

Entretanto, há decisão proferida nos autos do processo nº 4813047-25.2008.8.13.0000, em sede de embargos à declaração (evento nº 2958097), que veda a utilização do CUB como base de cálculo para a cobrança de averbação da construção, baixa e habite-se:

Em que pesem os argumentos trazidos pela Embargante, tem-se que o acórdão foi por demais claro ao confirmar o parecer aprovado pela D. Corregedoria de Justiça para afastar a possibilidade da serventia se utilizar de outro parâmetro (CUB-MG) para fins de cobrança de emolumentos na averbação de construção, baixa e habite-se, anotando-se e concluindo-se, na hipótese do caso concreto que a guia de imposto predial e territorial urbano na qual se engloba lote de terreno e edificação, pelo que esta é a

base de cálculo a ser observada para efeito de cobrança dos emolumentos, observada a tabela respectiva e Portaria da D. Corregedoria de Justiça, conforme se resolveu e cuja decisão se mantém.

Evidente que, em hipóteses outras nas quais não houver na certidão de baixa e habite-se o valor tributário da construção, caberá ao interessado para o efeito do disposto no art. 10, § 3º, incisos I e II da Lei 15.424/04, declarar o valor da construção e buscar, administrativamente, a avaliação pelo órgão municipal competente, prevalecendo para a cobrança dos emolumentos aquele de maior valor, conforme o parecer aprovado pela D. Corregedoria de Justiça.

Assim, diante da ausência de base de cálculo, não há como verificar o valor das correspondentes das averbações de baixa/habite-se, restando prejudicada a verificação da cobrança realizada.

4 - CND – Ainda pelo parágrafo 6º do art. 943 do provimento nº 260/CGJ/2013, há necessidade da averbação da Convenção de Condomínio nas matrículas abertas. A cobrança está prevista no item 01, “e” da Tabela 4, Anexa à Lei Estadual nº 15.424/2004, no valor de R\$ 15,67(ref. 2013 - evento nº 2767283), perfazendo o **total de R\$ 8.524,48**.

5 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Conforme mencionado no § 1º do mencionado art. 943, há que se averbar em cada uma das matrículas abertas, a Convenção de Condomínio, previamente registrada no Livro 3. A cobrança está prevista no item 01, “e” da Tabela 4, Anexa à Lei Estadual nº 15.424/2004, no valor de R\$ 15,67(ref. 2013- evento nº 2767283), perfazendo o **total de R\$ 8.524,48**.

6 - ARQUIVAMENTO - No que tange ao valor do arquivamento, a cobrança está prevista no item 01, da Tabela 8 , Anexa à Lei Estadual nº 15.424/2004, no valor de R\$ 5,80/folha. Não havendo nos autos meio de se apurar o número de documentos a serem arquivados, resta prejudicada a verificação da cobrança realizada (ref. 2013- evento nº 2782804).

7 - CERTIDÃO - Sua cobrança está prevista na Tabela 8, nº 4, podendo se dar sob a alínea “a” ou “b”, nos valores de R\$ 17,74 e de R\$ 27,57, respectivamente, a depender do tipo de certidão. A expedição de certidão deverá ser feita mediante solicitação da parte, configurando pratica abusiva e onerosa a emissão do documento sem o devido requerimento. Portanto, se elas não foram devidamente requeridas, a cobrança há de ser considerada indevida (ref. 2013- evento nº 2782804).

Examinada a cobrança dos atos, passa-se a análise do atendimento prestado ao usuário pelo cartório, o que se faz amparada pela Decisão nº 1577, nos Autos de nº: 0018696 -86.2019.8.13.0000, da lavra da Exma. Juíza Auxiliar da Corregedoria, Dra. Aldina de
Carvalho Soares

A Lei Federal nº 8.935/94 enumera os deveres a serem observados pelos notários e registradores no exercício de sua delegação. Assim, prescreve o artigo 30 da referida lei, que os tabeliães e os oficiais de registro devem “atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza”, confira-se:

Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro:

I - manter em ordem os livros, papéis e documentos de sua serventia, guardando-os em locais seguros;

II - atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza;

III - atender prioritariamente as requisições de papéis, documentos, informações ou providências que lhes forem solicitadas pelas autoridades judiciárias ou administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em juízo;

IV - manter em arquivo as leis, regulamentos, resoluções, provimentos, regimentos, ordens de serviço e quaisquer outros atos que digam

respeito à sua atividade;

V - proceder de forma a dignificar a função exercida, tanto nas atividades profissionais como na vida privada;

VI - guardar sigilo sobre a documentação e os assuntos de natureza reservada de que tenham conhecimento em razão do exercício de sua

profissão;

VII - afixar em local visível, de fácil leitura e acesso ao público, as tabelas de emolumentos em vigor;

VIII - observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício;

IX - dar recibo dos emolumentos percebidos;

X - observar os prazos legais fixados para a prática dos atos do seu ofício;

XI - fiscalizar o recolhimento dos impostos incidentes sobre os atos que devem praticar;

XII - facilitar, por todos os meios, o acesso à documentação existente às pessoas legalmente habilitadas;

XIII - encaminhar ao juízo competente as dúvidas levantadas pelos interessados, obedecida a sistemática processual fixada pela legislação respectiva;

XIV - observar as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente. (sem grifo no original)

Outrossim, as disposições do Provimento nº 260/CGJ/2013, que codifica os atos normativos da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais relativos aos serviços notariais e de registro, assim estabelece:

Art. 19. São deveres dos tabeliães e dos oficiais de registro:

(...)

II - atender as partes com eficiência, urbanidade e presteza;

(...)

No presente caso se verifica a insatisfação do Reclamante em razão do atendimento prestado pela serventia para esclarecimento dos valores devidos pelo registro/averbação inerentes ao “Residencial Roma”, apontando que vários diferentes orçamentos lhes foram passados para a realização do mesmo ato.

A Oficial titular do Registro de Imóveis de Ribeirão das Neves atribui ao fato, entre outros, as modificações no sistema de informática bem como as funcionárias, *que sempre são substituídas*, o que não afasta os deveres a ela impostos no exercício da função que lhe é delegada, de forma personalíssima.

Por todo exposto, entende-se, *s.m.j.*, que limitada à documentação acostada aos autos, foram analisados e esclarecidos todos os pontos necessários a subsidiar a decisão do Juiz Diretor do Foro no caso concreto, inclusive no que tange à verificação de possível infração de dever funcional por parte da Oficial Registradora.

Esta é a manifestação, sub censura, que, respeitosamente, se submete à elevada e criteriosa apreciação de Vossa Excelência.

Christianne de Melo Lemos

Técnico Judiciário



Documento assinado eletronicamente por **Christianne de Melo Lemos, Técnico Judiciário**, em 14/11/2019, às 12:25, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **2723965** e o código CRC **F4F4983D**.